



**Einschreiben**  
Baurekursgericht  
des Kantons Zürich  
Postfach  
8090 Zürich

**AAK Anwälte und Konsulenten AG**  
Prof. Dr. iur. Andreas Abegg, Rechtsanwalt  
Prof. Dr. iur. Goran Seferovic, Rechtsanwalt  
Dr. iur. Patrice Martin Zumsteg, Rechtsanwalt  
Dr. iur. Christian Meyer, Rechtsanwalt  
PD Dr. iur., dipl. Arch. ETH Oliver Streiff \*  
Dr. iur. Meinrad Huser \*  
MLaw Elia Paggiola \*

\* nicht als Rechtsanwalt zugelassen

Seestrasse 329  
8038 Zürich  
Tel. +41 44 523 14 70  
www.aa-k.ch  
info@aa-k.ch

**Zürich, 20. Januar 2023**

**Rekurs gegen den Beschluss des Stadtrats Zürich vom 7. Dezember 2022  
(Nr. 1536/2022) betreffend Verzicht auf Unterschutzstellung und Entlassung  
aus dem Inventar von Kat. Nr. LE1374 Leimbach**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Baurekursrichter  
Sehr geehrte Damen und Herren

In Sachen

**IG Stopp Zerstörung Naturlandschaft in Zürich-Leimbach**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Rekurrenten**

alle vertreten durch  
Prof. Dr. iur. Andreas Abegg, Rechtsanwalt,  
und/oder PD Dr. iur., dipl. Arch. ETH Oliver Streiff,  
AAK Anwälte und Konsulenten AG, Seestrasse 329, 8038 Zürich

gegen

**Stadtrat von Zürich,**  
Stadt Zürich, Stadthausquai 17, Stadthaus, 8001 Zürich

**Rekursgegner**

und

**Real Fund One - Kommanditgesellschaft für  
kollektive Kapitalanlagen,**  
Zugerbergstrasse 41b, 6300 Zug

**Mitbeteiligte**

reichen wir hiermit namens und im Auftrag der Rekurrenten

## REKURS

gegen den Beschluss des Stadtrats Zürich (Nr. 1536/2022) vom 7. Dezember 2022 («Beschluss», Beilage A) ein mit folgenden

### ANTRÄGEN:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und der Rekursgegner sei einzuladen, das Grundstück mit der Kat. Nr. LE1374 in Leimbach unter Schutz zu stellen.
2. *Eventualiter* sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und der Rekursgegner sei einzuladen, die Schutzabklärung zu vervollständigen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.).

Zudem stellen wir die folgenden

### PROZESSUALEN ANTRÄGE:

4. Es seien die natürlichen und juristischen Personen zu benennen, welche die beiden Berichte zum Landschaftsschutz und zum Naturschutz sowie den Technischen Bericht zu den Ersatzmassnahmen verfasst haben.
5. Der Rekursgegner sei anzuweisen, die Korrespondenz zur Bestimmung der Aufträge zur Schutzabklärung und die Korrespondenz zur allfälligen nachträglichen Anpassung der Aufträge zu edieren – inklusive, aber nicht begrenzt auf E-Mails und Aktennotizen (z. B. zur Erfassung mündlicher Absprachen).
6. Es sei ein Augenschein vorzunehmen.

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ausgangslage.....	6
II.	Formelles .....	7
A.	<i>Vollmacht</i> .....	7
B.	<i>Frist</i> .....	8
C.	<i>Zu den Beweisofferten und den prozessualen Anträgen</i> .....	8
III.	Materielles.....	10
A.	<i>Lückenhafte und widersprüchliche Abklärung zum Landschaftsschutz</i> .....	10
B.	<i>Fehlende und fehlerhafte Abklärung des Schutzobjekts bezüglich Naturschutz</i> .....	19
	1. Die Beobachtungsperiode und das beobachtete Artenspektrum sind ungenügend .....	19
	2. Bedeutung der Gehölze und Hecken sowie des Vernetzungskorridors werden für den Naturschutz nicht ausreichend abgeklärt.....	24
	3. Fehlende Abklärung einer teilweisen Unterschutzstellung .....	25
C.	<i>Die geplanten Ersatzmassnahmen sind ungenügend</i> .....	26
	1. Bericht Naturschutz und Beschluss erkennen das Schutzobjekt als nicht unersetzlich und verordnen Ersatzmassnahmen .....	26
	2. Vorgaben des Gesetzgebers und der Rechtsprechung zu den Ersatzmassnahmen .....	26
	3. Ungenügende Ersatzmassnahmen .....	27
D.	<i>Interessenabwägung: Das Grundstück hätte als Schutzobjekt unter Schutz gestellt werden müssen</i> .....	39
	1. Mangelhaft erstellter Sachverhalt verhindert eine umfassende Interessenabwägung und führt zu falschen Schlüssen.....	39
	2. Schutzinteressen sind höher zu gewichten.....	39
	3. Überbewertete finanzielle Interessen .....	40
	4. Vorgaben des regionalen Richtplans wurden nicht beachtet.....	40
	5. Stadtklimatische Überlegungen wurden nicht berücksichtigt.....	41
E.	<i>Fazit</i> .....	41
	Beilagenverzeichnis .....	44

**I. Ausgangslage**

- 1 Die streitbetroffene Parzelle LE1374 liegt in Zürich-Leimbach in der Bauzone am Siedlungsrand hin zum Landschaftsschutzgebiet Albis sowie am Rütshlibach. Die Parzelle stellt damit ein Scharnier zwischen Siedlung und Schutzgebiet einerseits sowie zwischen südlichem Rütshlibach und nördlichem Maneggwald andererseits dar. Ein im Richtplan eingetragener Vernetzungskorridor verläuft über das Grundstück, und das Grundstück ist im kommunalen Landschaftsschutzobjekts KSO-29.00 «Uetliberg, nördliche Albiskette, Änlisberg, Allmend Brunau» erfasst.
- 2 Die unbebaute Parzelle wurde in den letzten Jahrzehnten vernachlässigt. Der Boden blieb derweil weitgehend ungestört und unverdichtet, und es entwickelten sich neben einigen Obstbäumen und Schuppen insbesondere Hecken und Gehölze. Die Parzelle wird von der Bevölkerung mittlerweile «Fallätschegarte» genannt. Die einzigartige Strukturvielfalt und die kleinräumige Verzahnung unterschiedlicher Lebensraumtypen, die sich in den letzten 40 Jahren unter geringem menschlichen Einfluss auf der Parzelle entwickelt haben, bieten nun zahlreichen Pflanzen- und Tierarten ein Zuhause – darunter auch geschützten Arten der Roten Liste wie der erstmals in Zürich festgestellten Mopsfledermaus.
- 3 Im vorliegenden Fall stellt sich unter diesen Vorzeichen die Frage, ob das Grundstück LE1374 – wie es der Rekursgegner beschlossen hat – ohne direkte Schutzmassnahmen zur Überbauung freigegeben werden kann oder ob es – gemäss Antrag der Rekurrenten – unter Schutz zu stellen ist. Konkret geht es vor allem darum, ob der Rekursgegner die wesentlichen Aspekte des Landschaftsschutzes (unten III.A) und des Naturschutzes (III.B) hat abklären lassen und ob die angeordneten Ersatzmassnahmen genügen (III.C). Zudem ist zu klären, welche Aspekte in die Interessen einzubeziehen sind und mit welchem Gewicht (III.D).

## II. Formelles

### A. Vollmacht

4 Die Unterzeichneten sind insbesondere mit Vollmachten der Vorstandsmitglieder des Vereins «IG Stopp Zerstörung Naturlandschaft in Zürich-Leimbach» sowie mit Vollmachten der weiteren rekursführenden Vereinsmitglieder gehörig bevollmächtigt (vgl. Ziff. 9.7 lit. b der betreffenden Vereinsstatuten).

BO: Vollmachten der Vorstandsmitglieder und weiterer Vereinsmitglieder Beilage 1

BO: Vereinsstatuten der IG Stopp Zerstörung Naturlandschaft in Zürich-Leimbach Beilage 2

5 Der Verein «IG Stopp Zerstörung Naturlandschaft in Zürich-Leimbach» dient dem Schutz und Erhalt des Grundstücks LE1374 in Zürich-Leimbach als Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere (Ziff. 2.1 lit. a der Vereinsstatuten). Zur Durchsetzung dieses Zwecks soll der Verein ferner gegen einen negativen oder teilweise negativen Schutzentscheid Rechtsmittel ergreifen (Ziff. 2.1 lit. b Vereinsstatuten).

6 Für die Berechtigung einer egoistischen Verbandsbeschwerde muss ein enger, unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem statutarischen Zweck der Vereinigung und dem fraglichen Sachgebiet bestehen; der statutarische Zweck hat ferner einen Bezug zu den Beschwerdeinteressen der betroffenen Verbandsmitglieder aufzuweisen. Die Praxis akzeptiert etwa die Formulierung, dass der Verband die Interessen seiner Mitglieder im Rahmen des statutarischen Zwecks wahrt bzw. vertritt (vgl. VB.2017.00194, E. 2.1; BGE 136 II 539, E. 1.1).

7 Der angefochtene Beschluss stellt das Grundstück Kat.-Nr. LE1374 nicht unter Schutz. Es soll überbaut werden, wodurch der hohe ausgewiesene Naturschutzwert unwiederbringlich verloren ginge. Indem sich der Verein wie soeben erläutert dem Schutz und Erhalt des streitigen Grundstücks LE1374 in Zürich-Leimbach als Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere widmet, ist er unmittelbar in seinen Vereinsinteressen berührt und damit rekursberechtigt.

8 Die Vorstandsmitglieder und die weiteren rekursführenden Vereinsmitglieder wohnen überdies in unmittelbarer Nähe zur streitigen LE1374, was deren Mietverträge bezeugen. Die Mehrheit der Vereinsmitglieder ist somit vom angefochtenen Beschluss betroffen und selber zur Beschwerdeführung legitimiert.

BO: Kopien der Mietverträge aller rekursberechtigter Vereinsmitglieder

Beilage 3

**B. Frist**

9 Der angefochtene Beschluss des Stadtrats Zürich vom 7. Dezember 2022 wurde am 21. Dezember 2022 im städtischen Amtsblatt publiziert. Mit der heutigen Eingabe ist die 30-tägige Rekursfrist gewahrt.

BO: Städtische Amtsblattpublikation vom 21. Dezember 2022

Beilage 4

**C. Zu den Beweisofferten und den prozessualen Anträgen**

10 Zur Abklärung des vorliegenden Schutzobjekts hat der Rekursgegner drei Berichte eingeholt: einen zum Naturschutz, einen zum Landschaftsschutz und einen letzten zu den Ersatzmassnahmen. Der Rekursgegner hat allerdings die Berichte nur so verfügbar gemacht, dass die beauftragte Unternehmung und die ausführenden Berichtersteller nicht erkannt werden können. Damit vermögen aber die Rekurrenten nicht zu prüfen, ob erstens die Bearbeiter der Berichte ihren Auftrag unabhängig und unbefangen ausüben konnten und ob sie zweitens über ausreichende Fachkenntnis verfügen. Im vorliegenden Fall haben die Bearbeiter der Berichte an verschiedensten Stellen Hinweise angebracht, dass der Auftrag in zeitlicher sowie in sachlicher Hinsicht allzu beschränkt sei (vgl. dazu unten Rz. 33 ff.). Dies könnte als Hinweis auf fehlende Unabhängigkeit gedeutet werden. Aus diesem Grund beantragen die Rekurrenten (mit prozessuaalem Antrag 4), dass der Rekursgegner aufgefordert wird, die entsprechenden juristischen und natürlichen Personen offenzulegen, die an den Berichten beteiligt waren. Zudem beantragen die Rekurrenten (mit prozessuaalem Antrag 5), dass der Rekursgegner die diesbezügliche Korrespondenz zum Umfang des Auftrags und zur allfälligen nachträglichen Anpassung des Auftrags herausgibt. Dies umfasst formell auch E-Mails und Aktennotizen zur Erfassung mündlicher Absprachen



sowie inhaltlich auch Anfragen der Berichterstatter zur Ausweitung des Auftrags. Mit derartiger Korrespondenz wäre möglicherweise belegt, dass der Auftrag zur Abklärung des Schutzobjekts durch den Rekursgegner willentlich eng gehalten wurde, um eine mögliche hohe Schutzwürdigkeit zu verhindern, oder es könnte belegt werden, dass die Berichterstatter selbst den Auftragsumfang für unzureichend erachteten (vgl. dazu unten Rz. 38).

- 11 Die Rekurrenten haben den angefochtenen Beschluss und die drei erwähnten Berichte in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachverbänden analysiert. Zudem haben sie die Fachperson Dominik Scheibler hinzugezogen. Dominik Scheibler hat Umweltwissenschaften studiert. Er leitet ein Unternehmen, das im Bereich Natur- und Artenschutz sowie insbesondere im Bereich Siedlungsökologie tätig ist. Die Rekurrenten beantragen, dass das Gericht Dominik Scheibler als Auskunftsperson hinzuzieht, soweit nachfolgende fachlichen Ausführungen zu Fragen Anlass geben oder bestritten werden.

BO: Dominik Scheibler

als Auskunftsperson

- 12 Umstritten sind unter anderem Aspekte des Landschaftsschutzes, namentlich die landschaftlichen Auswirkungen der horizontalen Vernetzungskorridore durch Baumgruppen und Gehölze entlang der Albiskette (nachfolgend Rz. 14 ff.). Damit die Rekurrenten dem Gericht ihre Argumente umfassend darlegen können, ersuchen sie um einen Augenschein vor Ort (prozessualer Antrag 6).
- 13 Die Rekurrenten sind der Überzeugung, dass bereits heute genügend Argumente vorliegen, um eine Unterschutzstellung zu verfügen. *Eventualiter* verlangen sie die Rückweisung der Angelegenheit, um den mangelhaft abgeklärten Sachverhalt zu ergänzen. Da der Sachverhalt zahlreiche Lücken aufweist, sollte der Fall zur Sachverhaltsergänzung an den Rekursgegner zurückgewiesen werden. Sollte das Gericht ein solches Gutachten trotzdem einholen, wären die entsprechenden Kosten dem Rekursgegner aufzuerlegen, da es dessen Aufgabe gewesen wäre, den Sachverhalt umfassend abzuklären.

### III. Materielles

#### A. Lückenhafte und widersprüchliche Abklärung zum Landschaftsschutz

14 Nach § 203 Abs. 1 lit. a PBG sind «im Wesentlichen unverdorbene Natur- und Kulturlandschaften» zu schützen. Die streitbetroffene Parzelle ist Teil des entsprechenden kommunalen Landschaftsschutzobjekts KSO-29.00 «Uetliberg, nördliche Albiskette, Änlisberg, Allmend Brunau».

15 Infolge eines Berichts zum Landschaftsschutz vom 8. Juni 2022 (fortan: «Bericht Landschaftsschutz») kam der Rekursgegner zum Schluss, dass die Parzelle LE1374 bezüglich Landschaftsschutz nicht schutzwürdig sei. Die Parzelle lasse sich weder dem Naturraum Rütshlibach-Saum noch dem Kulturraum Ankenweid mit seinen verschiedenen Bewirtschaftungsformen (Rebberg, Streu-, Mager- oder Obstwiese) zuordnen. Deshalb «verunkläre» sie die Situation. Zugleich sei die Parzelle aber «an einer landschaftlichen und städtebaulichen Schlüsselstelle» gelegen und ein Neubau solle «der Landschaft möglichst Sorge tragen». (Beschluss, S. 3).

16 Die nachfolgenden Ausführungen zeigen, dass die Abklärungen des Rekursgegners und der Berichterstatter lückenhaft und deshalb insbesondere auch widersprüchlich sind:

17 Der eingeholte Bericht Landschaftsschutz fasst den Auftrag wie folgt zusammen:

«Das vorliegende Gutachten beleuchtet die Parzelle aus einer grossräumig-landschaftlichen Sicht. Es soll klären, ob mit Fokus auf die geomorphologischen und erdgeschichtlichen Besonderheiten Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Bebauung der Parzelle LE1374 abgeleitet werden können.»

18 Der Bericht Landschaftsschutz befasst sich entsprechend allein mit den landschaftsrelevanten Eigenschaften des Schutzobjekts KSO-29.00. Es stellt insofern zurecht fest, dass die bestehende Situation widersprüchlich ist, dass das Grundstück nämlich einerseits dem Landschaftsschutzobjekt zugewiesen wurde und andererseits in der Bauzone verblieb. Damit kommt der Bericht Landschaftsschutz

zum - voreiligen - Schluss, dass das Grundstück die Schnittstelle zwischen Siedlungsrand und den geomorphologisch prägenden Landschaftselementen Rüttschlibach und Ankenweid «verunklärt» (S. 13).

- 19 Allerdings hat der Bericht Landschaftsschutz rechtsrelevante Eigenschaften des Schutzobjekts übersehen. Denn die Landschafts- und Naturschutzobjekte nach § 203 Abs. 1 lit. a PBG stehen im Kontext kantonaler Vorgaben der Richtplanung: Die Richtplanung soll u. a. «die räumlichen Voraussetzungen [...] für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern» (§ 18 Abs. 1 PGB). Dabei ist insbesondere anzustreben, dass «vielfältige, unter sich zusammenhängende Lebensräume erhalten und geschaffen werden» und «schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden» (§ 18 Abs. 2 lit. k und l PGB). Dies setzt der Richtplan mit dem Teilrichtplan «Siedlungs- und Landschaftsplan» um (§ 20 lit. a PBG).
- 20 Dieses vom Gesetzgeber vorgegebene Ziel der Vernetzung der Lebensräume erfasst der Richtplan (in Ziff. 3.7.1) als «ökologische Vernetzung» mit «Vernetzungskorridoren, Landschaftsverbindungen und Wildübergang»:
- «Als durchgehende Bänder mit einheimischer naturnaher Bepflanzung dienen Vernetzungskorridore der funktionalen Verbindung von Populationen in getrennten Lebensräumen und erhöhen die Durchlässigkeit der Landschaft. In allen Vernetzungskorridoren sind Baumbestände möglichst zu erhalten oder zu erweitern.»
- 21 Um einen solchen Vernetzungskorridor mit besonderer Bedeutung der Baumbestände handelt es sich vorliegend, was der Bericht Landschaftsschutz (ebenso wie der Bericht zur Schutzwürdigkeit des Biotops vom 17. Juni 2022, fortan: Bericht Naturschutz) übersehen hat. Im Regionalen Richtplan (im GIS-Browser einsehbar) ist in der entsprechenden Abbildung deutlich erkennbar, dass die Parzelle LE1374 ein wesentliches Element des Vernetzungskorridors «Landschaft» ist:

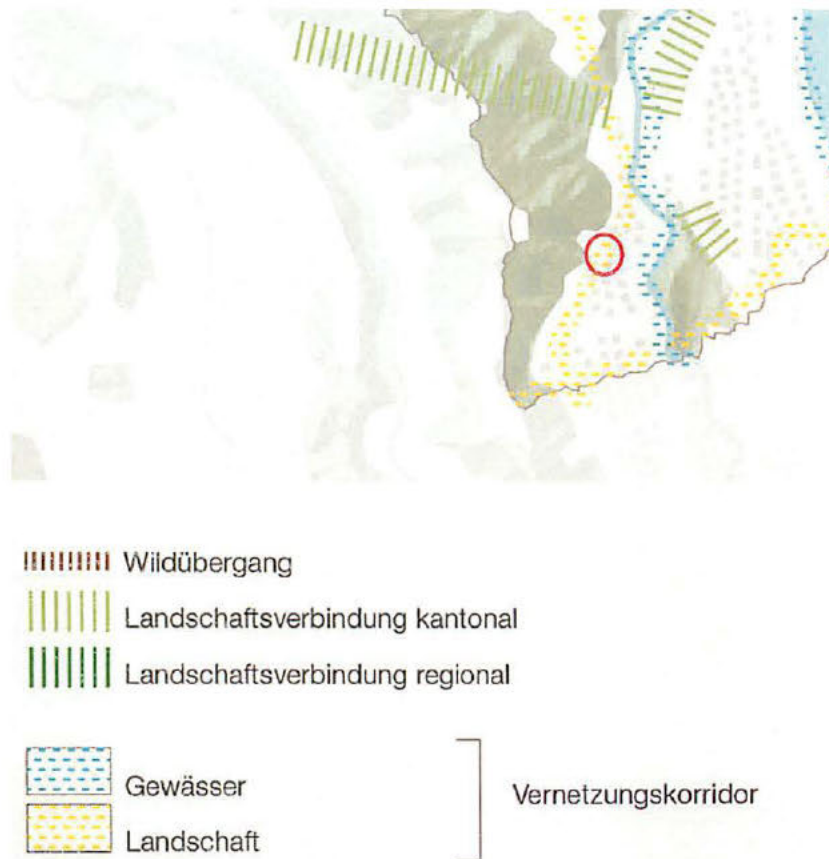


Abbildung 1: Regionaler Richtplan Abb. 3.8 Landschaftliche und ökologische Vernetzung; der rote Kreis bezeichnet die Parzelle LE1374

- 22 Dass sich die Parzelle LE1374 in einem Vernetzungskorridor befindet, wird zudem durch das nationale ökologische Netzwerk REN bestätigt. Dieses Netzwerk REN wurde vom Bundesamt für Umwelt BAFU in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen für Natur- und Landschaftsschutz erarbeitet. Es handelt sich dabei um einen technischen und wissenschaftlichen Bericht, der die Landschaft der Schweiz aus ökologischer Sicht aufzeigt. Er stellt auf Karten sowohl die Zerschneidung als auch die Vernetzungselemente der Lebensräume dar. Der relevante Kartenausschnitt des REN zeigt für den vorliegenden Fall, dass die Parzelle LE1374 fast vollständig und weitgehend deckungsgleich mit den Vernetzungskorridoren im Regionalen Richtplan erfasst wird. Die ökologische Bedeutung der Parzelle LE1374 auf Grund ihrer Lage am Siedlungsrand, der

ökologischen Qualitäten und der zentralen Vernetzungsfunktion für das «Kontinuum Wald» ist offensichtlich schon seit längerem von den nationalen und kantonalen Behörden erkannt worden.



Abbildung 2: Karte REN, abrufbar unter: <https://map.geo.admin.ch/> (→ BAFU, Lebensraum Wald)

- 23 Im vorliegenden Fall geht es darum, die angrenzenden schützenswerten Waldgesellschaften zu verbinden, konkret: das ökologisch sehr wertvolle Gebiet des Rütshlibachs mit den weiter nördlich gelegenen Wäldern. Dies machen die Waldentwicklungskarte und die Kartierung der Waldgesellschaften der Stadt Zürich deutlich:

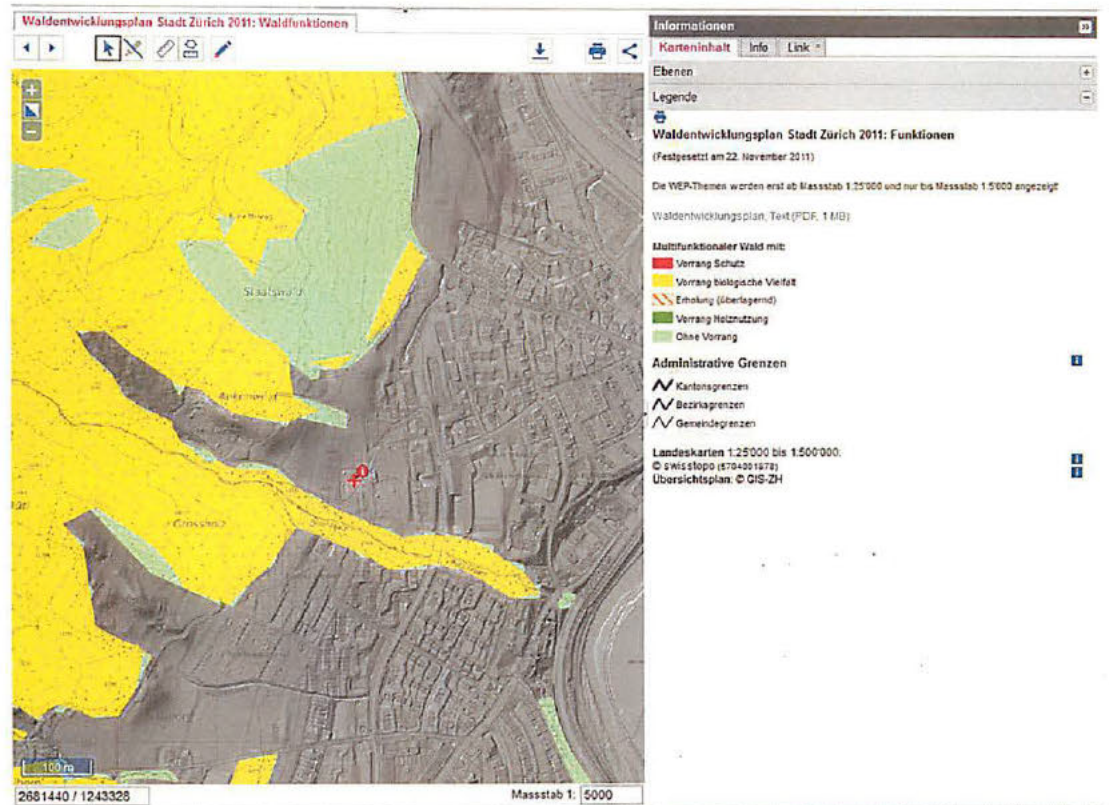


Abbildung 3: Waldentwicklungsplan der Stadt Zürich 2011, abrufbar unter: <https://maps.zh.ch/s/mfjpkh3x>

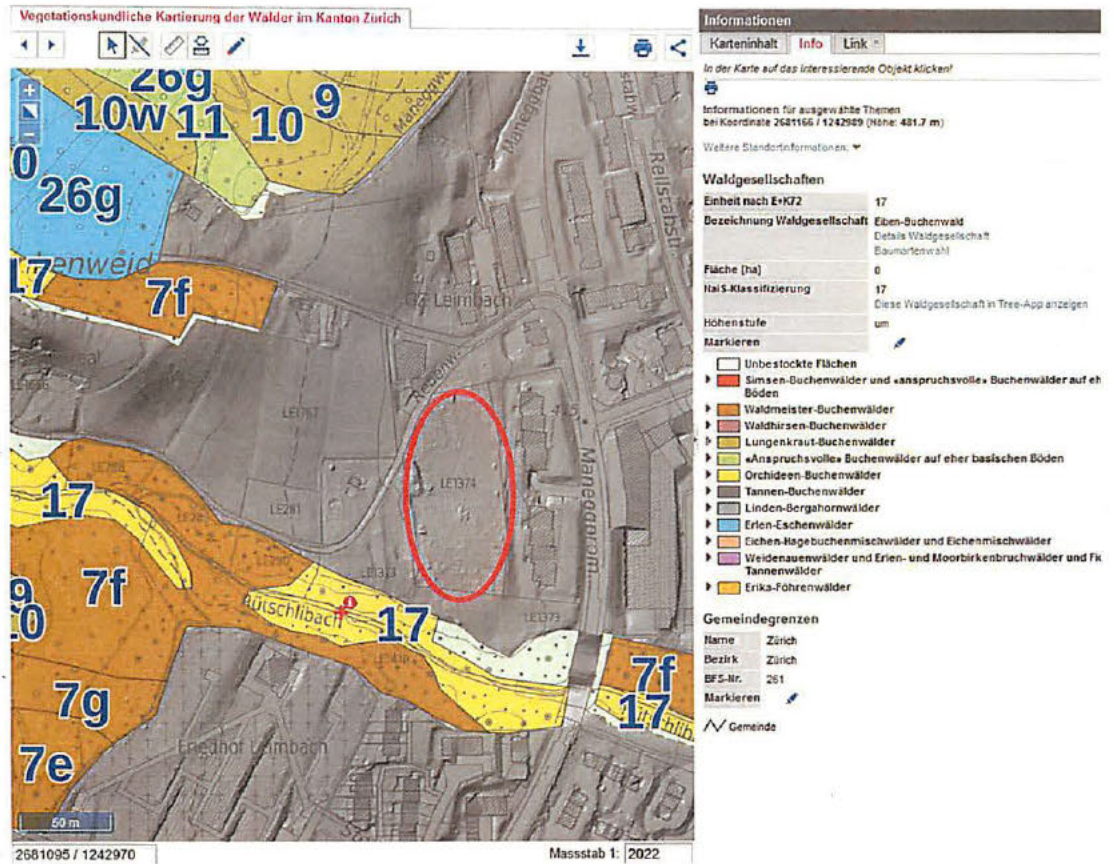


Abbildung 4: Kartierung der Waldgesellschaften, abrufbar unter: <https://maps.zh.ch>

- 24 Diese Vernetzung geschieht im vorliegenden Fall mit Gehölzen, weshalb diese im Richtplan besonders hervorgehoben werden (oben Rz. 20) und nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG (unter anderem) besonders Hecken und Feldgehölze zu schützen sind. Die heutige Vernetzung von Süd nach Nord, quer über die Parzelle LE1374, ist auf der Karte «Vegetationshöhe» des Bundes (in der Mitte des Kartenausschnittes) gut zu erkennen.

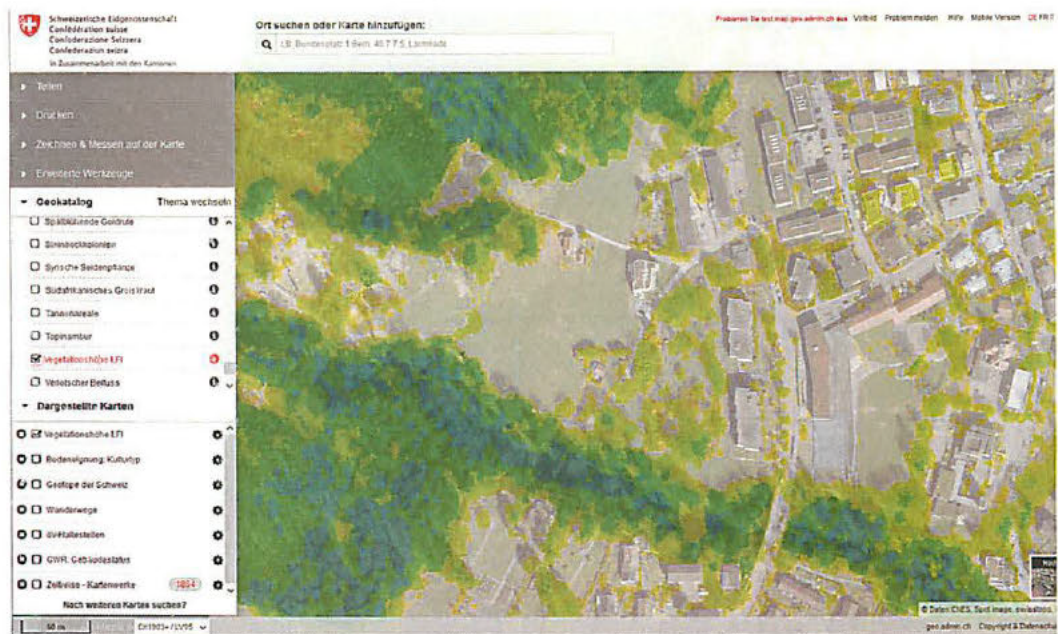


Abbildung 5: Karte Vegetationshöhe, abrufbar unter: <https://map.geo.admin.ch>



- 25 Auch auf dem aktuellen Luftbild von Swisstopo ist deutlich ein Vernetzungskorridor mit Gehölzen sichtbar (unten mit Grün umrandet). Dieser ist weitgehend deckungsgleich mit dem im Regionalen Richtplan der Stadt Zürich eingezeichneten Vernetzungskorridor (oben Rz. 21):

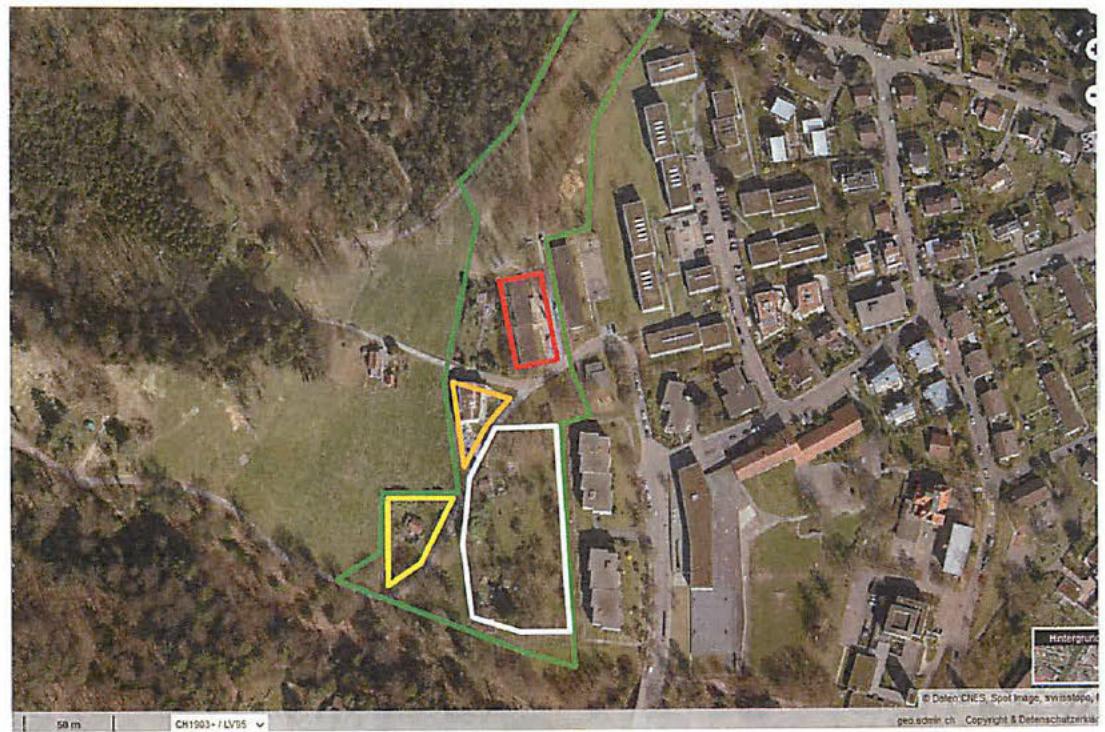


Abbildung 6: Karte Swisstopo, abrufbar unter: <https://map.geo.admin.ch/>

- 26 Dieser vorliegende Gehölzkorridor stellt einerseits eine räumliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets zum Siedlungsgebiet dar und bildet damit die raumplanerisch wichtige Funktion des Siedlungsrandes. Andererseits hat dieser Gehölzkorridor eine wichtige ökologische Funktion, indem er die Lebensräume im Maneggwald und entlang des Maneggbachs im Norden mit dem Rüttschli-bach im Süden vernetzt. Insbesondere bei Fledermäusen (aber auch anderen Säug-tieren) ist bekannt, dass solche Gehölzstrukturen wichtige Leitstrukturen in ihrem Lebensraum darstellen und verschiedene Lebensräume vernetzen.
- 27 Die Bedeutung für die ökologische Vernetzung wurde mit dem Bericht Natur-schutz bezüglich des Fledermausvorkommens auf der Parzelle LE1374 zwar ei-

nerseits deutlich bestätigt (S. 22). Die Vernetzungsfunktion wurde im Bericht Naturschutz dann aber (in Ziff. 3.4, S. 19 f.) nur sehr oberflächlich angesprochen und die Bedeutung der Parzelle LE1374 nicht genauer abgeklärt. Im Bericht Landschaftsschutz wurde die Bedeutung des Gehölzgürtels gar nicht wahrgenommen, weil es offenbar Überlegungen an der Schnittstelle zum Naturschutz nicht einbezogen hat. Der Bericht Landschaftsschutz verkennt deshalb den ökologischen, aber vor allem auch den räumlichen Wert von Gehölzstrukturen entlang des Siedlungsraumes, welche gerade an diesem Ort gut sichtbar ausgebildet sind (oben Rz. 24 f.).

- 28 Diese hangparallele Vernetzung entlang des Siedlungsrandes mit Gehölzstrukturen, welche die Landschaftsschutzzone ausserhalb der Bauzone auch vor schädlichen Lichtemissionen schützt, findet übrigens auch auf der anderen resp. südlichen Seite des Rütchlibachs im Bereich des Friedhofes seine Fortsetzung. Überhaupt sind solche hangparallelen Gehölzstrukturen im ganzen Stadtgebiet entlang des Üetliberghanges von Albisrieden über Friesenberg und Albisgüetli bis zum Höckler und Leimbach ein weitverbreitetes Landschaftselement, und sie bilden wichtige Strukturen im Übergang vom Siedlungsraum zum Naturraum.
- 29 Zwar stört der Neubau des Wohnhauses (LE00839) auf LE1768 (oben in Abbildung 6 orange eingezeichnet) diese Struktur. Das Gebäude befindet sich aber sozusagen ausserhalb des wahrgenommenen Siedlungsraumes, während der Gehölzgürtel östlich des Hauses einen Übergang findet. Dieser Übergang und damit der vorliegende Vernetzungskorridor würde mit einer Bebauung der Parzelle LE1374 vollständig zerstört.
- 30 Fazit: Der Bericht Landschaftsschutz fasst den Auftrag zu eng. Indem es jegliche naturschützerische Aspekte vernachlässigt und insbesondere die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans übersieht, klärt die Bedeutung des vorhandenen Gehölzgürtels nicht ab, der den nördlichen Maneggwald mit dem südlichen Rütchlibach verbindet. Der Bericht Landschaftsschutz kommt deshalb zum widersprüchlichen Schluss, dass das Grundstück LE1374 einerseits weder dem Naturraum Rütchlibach-Saum noch dem Kulturraum Ankenweid mit seinen verschiedenen Bewirtschaftungsformen zuzuordnen sei, andererseits aber

zugleich eine «städtebauliche Schlüsselrolle» übernehme. Richtigerweise hätte der Bericht die Bedeutung des Gehölzgürtels abklären müssen, womit er die wichtige Funktion der Parzelle LE1374 erkannt hätte: Diese ist mit ihrem Gehölzgürtel ein Scharnierstück zwischen Rütshlibach und Maneggwald einerseits und zwischen dem Schutzgebiet Albis und der Siedlung andererseits.

31 Folglich hat der Bericht Landschaftsschutz den entscheiderelevanten Sachverhalt nicht erstellt. Die Rekurrenten haben mit den oben dargelegten Hinweisen deutliche Indizien für eine diesbezügliche Schutzwürdigkeit des Grundstück geliefert, die sich überdies in weiteren Überlegungen zum Naturschutz spiegeln (dazu unten Rz. 32 ff.).

**B. *Fehlende und fehlerhafte Abklärung des Schutzobjekts bezüglich Naturschutz***

**1. Die Beobachtungsperiode und das beobachtete Artenspektrum sind ungenügend**

32 Der vorliegende Bericht Naturschutz kommt (in Ziff. 4., S. 21 ff.) zum Schluss, dass ein Schutzobjekt i. S. d. NHG und i. S. v. § 203 Abs. 1 lit. e und lit. g PBG vorliegt: Die Besonderheit der Parzelle liege darin, «dass sie für diverse geschützte oder seltene Tierarten als Lebensraum oder zumindest als Teilhabitat einen grossen Wert hat». Tabellarisch werden sodann verschiedene Eigenschaften aufgelistet, welche die Schutzwürdigkeit begründen. Schliesslich kommt der Bericht Naturschutz zum lapidaren Schluss: «Beurteilung: Schutzwürdigkeit ist gegeben». Wie bedeutend diese Schutzwürdigkeit aber ist, wird nicht weiter ausgeführt. Das erstaunt angesichts des Umstandes, dass die Berichterstatter national geschützte Tiere (Ziff. 2.2.3, S. 2 ff. und Ziff. 3.3, S. 8 ff.) gefunden haben, die auf der Roten Liste mit hoher Priorität zu schützen sind (v. a. S. 9: Mopsfledermaus und Langohrfledermaus mit nationaler und sehr hoher nationaler Priorität). Der Bericht erscheint schon aus diesem Grund unvollständig.

33 Noch mehr ins Gewicht fällt aber, dass die Berichterstatter offenbar einen derart eingeschränkten Auftrag bezüglich Zeitraum und Arten hatten, dass sie ihre Untersuchungen nicht ausreichend durchführen konnten. Entsprechende Hinweise ziehen sich durch den ganzen Bericht hindurch, was folgende Zitate belegen:

- «Bei der Fauna konnte *saisonal bedingt* nur Teile des jährlichen Artenspektrums erfasst werden. Insbesondere bei den Insekten ist dies nur ein Teil der zu erwartenden Artenvielfalt. Dennoch ist aufgrund der vorliegenden Inventardaten und des Lebensraumpotentials eine umfassende Beurteilung möglich» (Bericht Naturschutz betreffend Fauna, S. 2). – Das ist schlicht widersprüchlich: Wenn «saisonbedingt» nur Teile des Artenspektrums und der Artenvielfalt erfasst werden konnten, wieso soll dann eine umfassende Beurteilung möglich sein? Der Bericht Naturschutz bleibt hierzu eine Antwort schuldig. Vielmehr ist offensichtlich, dass zu anderen Jahreszeiten weitere Arten mit hohem Schutzwert entdeckt werden könnten, was die Schutzwürdigkeit der Parzelle LE1374 weiter erhöht hätte.
- «Die Erhebungen von Tagfaltern und Heuschrecken *beschränkte sich auf eine* Begehung im April (18.04.2022). Bei geeigneter Witterung wurden alle Arten erfasst. Einige zusätzliche Funde wurden durch die Bearbeitergemeinschaft erbracht» (Bericht Naturschutz betreffend Tagfalter und Heuschrecken, S. 3) – Auch hier fällt auf, dass die Begutachtung offenbar nur im April 2022 stattfand, trotzdem aber «*alle* Arten erfasst» wurden. Die Bezeichnung «alle» ist allerdings unklar, denn offenbar hat die Bearbeitergemeinschaft weitere Funde gemacht. Der Zeitpunkt der weiteren Funde bleibt aber unklar. Entscheidend ist auch hier, dass offenbar keine zeitlich umfassende Beobachtung gemacht werden konnte. Mit einer solchen zeitlich umfassenden Beobachtung hätten aber weitere Arten entdeckt werden können: Denn Heuschrecken lassen sich am besten im Sommer und Herbst nachweisen. Im April sind oft nur kleine Larven vorhanden, die durchaus auch übersehen werden können, vor allem bei seltenen Arten. Es ist daher zu erwarten, dass die Zahl der tatsächlich vorkommenden Heuschreckenarten höher liegt.
- Entsprechend der Habitatausstattung der Parzelle *könnten* auch die in der Umgebung vorkommenden Rote Liste-Arten (Gemeine Eichenschre-

- cke und Gemeine Sichelschrecke [8] auf der Parzelle potentiell *vorkommen*» (Bericht Naturschutz betreffend Heuschrecken, S. 11). – Auch hier manifestiert sich ein Hinweis der Berichterstatter, dass sie ihren Auftrag nicht in sachlich hinreichender Weise wahrnehmen konnten.
- «Zur Beurteilung des Brutvogelvorkommens wurde *überwiegend* auf die vorhandene allgemeine Kartierung der Stadtvögel von 2019 zurückgegriffen. [...] Einige zusätzliche Funde wurden durch die Bearbeitergemeinschaft [...] erbracht» (Bericht Naturschutz betreffend Brutvögel, S. 3). – Mit anderen Worten: Der Bericht Naturschutz hat das Brutvogelvorkommen gar nicht umfassend untersucht, sondern einfach auf die allgemeine Kartierung zurückgegriffen. Das ist aber für einen Bericht mit Gutachtenanspruch unzureichend, zumal es sich bei den Brutvögeln um eine artenreiche Tiergruppe handelt und die Zufallsfunde der Bearbeitergemeinschaft offenbar zwei potentiell gefährdete Arten erfasst (S. 14 oben).
  - «Auch wenn der Begehungszeitpunkt *noch etwas früh im Jahr* war, ist davon auszugehen, dass die relevanten, wertbestimmenden Arten [der Flora] erfasst wurden» (Bericht Naturschutz betreffend Flora, S. 8). – Der Beobachtungszeitraum für die Flora war zu früh; möglicherweise wäre später im Jahr weitere schützenswerte Pflanzen gefunden worden.
  - «Der Bearbeiter der Artengruppe [...] schätzt, dass die Artenanzahl [der Nachtfalter] um ein Drittel höher liegt als an vergleichbaren Orten. Womöglich hängt das aber auch mit der ausserordentlich warmen Witterung im Frühjahr 2022 zusammen. Für das ganze Jahr hochgerechnet erwartet der Bearbeiter über 100 Arten» (Bericht Naturschutz betreffend Nachtfalter, S. 11). – Ein überdeutlicher Hinweis der Berichterstatter, dass der zeitlich auf das Frühjahr 2022 beschränkte Beobachtungszeitraum zu knapp bemessen war.
  - «Aufgrund der *sehr frühen Aufnahmezeit* im April 2022 lässt sich keine abschliessende Artenliste erstellen, weil viele Wildbienenarten *erst viel später* im Jahr schlüpfen und nachweisbar sind. Erfahrungsgemäss kommen

mindestens noch einmal so viele Arten vor wie bis Ende April nachgewiesen wurden, womit man mit einer Artenzahl von etwa 60 Arten rechnen kann. Das wäre für so eine kleine Fläche eine sehr hohe Artenvielfalt und zeigt den ökologisch hohen Wert der Fläche» (Bericht Naturschutz betreffend Wildbienen, S. 15) – Wiederum ein deutlicher Hinweis auf den zeitlich zu knapp bemessenen Auftrag.

- 34 Die ausgewählten Zitate zeigen somit deutlich auf, dass der angesetzte Bearbeitungszeitraum im April 2022 es nicht erlaubte, eine ausreichende Bestandesaufnahme der auf der fraglichen Parzelle vorkommenden Arten zu erstellen. Die Berichtersteller haben zahlreiche Hinweise im Text hinterlassen, wonach sie zweifellos weitere Arten entdeckt hätten. Dass die Berichte gleichzeitig den Auftraggeber mit entgegenlaufenden Formulierungen zu beruhigen suchten, ist nicht erstaunlich, ändert aber nichts am offenkundig zu engen Beobachtungszeitraum. Dass der Rekursgegner den Beobachtungszeitraum nicht ausdehnte, erstaunt deshalb, weil es das Gesetz ausdrücklich erlaubt, den Abklärungszeitraum auf zwei Jahre auszudehnen (§ 213 Abs. 3 PBG).
- 35 Ins Gewicht fällt zudem, dass die Bearbeiter offenbar auch nicht alle Arten untersuchen konnten – was sie explizit bei den Brutvögeln kenntlich machen. Dies gilt auch für die Insekten und namentlich die Käfer, die sehr artenreich sind und im Rahmen der zeitlich kurzen Untersuchungen wohl nur zu einem kleinen Teil erfasst werden konnten. Dies bedeutet, dass die Artenvielfalt auf der Parzelle LE1374 um ein Vielfaches unterschätzt wird. Nicht abgeklärt, aber zu erwarten sind insbesondere Vertreter folgender Arten:
- weitere Arten der Nachtfalter (denn es wurde, obwohl nur in einem sehr kleinen Zeitfenster im April Aufnahmen gemacht wurden, eine beträchtliche Artenvielfalt [32 Arten] auf der Parzelle gefunden, wobei diese Zahl mit Sicherheit bei weiteren Aufnahmen im Jahr noch beträchtlich grösser geworden wäre);
  - weitere Arten bei den Wildbienen;

- Säugetiere (ohne Fledermäuse) wie z. B. Siebenschläfer, evtl. Gartenschläfer, Haselmaus (VU), Steinmarder, Hermelin, evtl. Mauswiesel (VU), Fuchs, Reh, diverse Mäuse etc.;
- Käfer (insb. Laufkäfer, Schröter, Blatthornkäfer etc.);
- Spinnentiere;
- Pilze, Flechten und Moose etc.

- 36 Ebenfalls ins Gewicht fällt, dass die Berichterstatter die Pflanzen unzureichend untersucht haben: Es wurde zwar eine Pflanzenliste erstellt, jedoch ohne Gehölze, und ohne Hinweise auf ihr Alter und vorhandene Mikrostrukturen wie Totholz. Dies fällt besonders deshalb ins Gewicht, weil nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG u. a. seltene Waldgesellschaften, Hecken und Feldgehölze besonders zu schützen sind und die Funktion des Baum- und Heckenbestandes für die Vernetzungsfunktion von besonderer Bedeutung ist (dazu sogleich Rz. 39 ff.). Diese Gehölze und halbschattigen Lebensräume sind für Tag- und Nachtfalter, welche besonders zahlreich samt seltenen Arten nachgewiesen wurden (Bericht Naturschutz, S. 11-13), von besonderer Bedeutung. Das gleiche gilt für Fledermäuse und Vögel, wobei letztere im Bericht Naturschutz nur unzureichend untersucht wurden (oben Rz. 33).
- 37 Fazit: Der Sachverhalt ist insofern – bezüglich der Beobachtungsperiode und des beobachteten Artenspektrums – nicht ausreichend erstellt. Auch aus diesem Grund rechtfertigt es sich, den Beschluss aufzuheben und zur umfassenden Abklärung zurückzuweisen.
- 38 Falls der angefochtene Beschluss nicht bereits aus den vorstehenden Gründen aufgehoben würde, wäre Folgendes zu beachten: Bei all diesen offenkundigen Hinweisen der Berichterstatter bleibt offen, ob und wieso der Rekursgegner den Auftrag in zeitlicher sowie in sachlicher Hinsicht beschränkt hat und was die Berichterstatter dazu meinten. Die Rekurrenten beantragten deshalb (mit separatem prozessualen Antrag), dass die Stadt die diesbezügliche Korrespondenz zur Bestimmung des Auftrags und die Korrespondenz zur allfälligen nachträglichen

Anpassung des Auftrags herausgibt. Dies umfasst formell auch E-Mails und Aktennotizen zur Erfassung mündlicher Absprachen sowie inhaltlich auch Anfragen der Berichtersteller zur Ausweitung des Auftrags. Mit dieser Korrespondenz wäre möglicherweise belegt, dass der Auftrag zur Abklärung des Schutzobjekts durch den Rekursgegner willentlich eng gehalten wurde, um eine mögliche hohe Schutzwürdigkeit zu verhindern, oder es könnte belegt werden, dass die Berichtersteller selbst den Auftragsumfang für unzureichend erachteten.

BO: Korrespondenz zur Festlegung des Abklärungsauftrags vom Rekursgegner zu edieren

**2. Bedeutung der Gehölze und Hecken sowie des Vernetzungskorridors werden für den Naturschutz nicht ausreichend abgeklärt**

39 Namentlich Hecken und Feldgehölze sind in besonderem Mass zu schützen (Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG). Dabei sind Mobilitätsansprüche der Arten oder Vernetzung ihrer Vorkommen in die Schutzabklärungen einzubeziehen (Art. 14 Abs. 3 lit. e NHV). Diese Anliegen nehmen die oben erwähnten Vorgaben in der Richtplanung auf (oben Rz. 19 ff.).

40 Der Bericht Naturschutz erwähnt die Vernetzungsfunktion der Parzelle, ohne aber weiter auf die Vorgaben des Richtplans oder auf die lokalen Verhältnisse einzugehen (Ziff. 3.4). Namentlich eruiert der Bericht Naturschutz weder die genaue Lage des Vernetzungskorridors, noch ergründet er die Funktion des Baum-, Gehölz- und Heckenbestandes, noch geht der Bericht der zentralen Frage nach, was mit dem Vernetzungskorridor passiert, wenn die Parzelle LE1374 überbaut würde.

41 Wie oben dargelegt (Rz. 14 ff.), kommt der Parzelle LE1374 eine wichtige Vernetzungsfunktion zu, namentlich durch seinen Baum- und Gehölzbestand samt Totholz und Mikrostrukturen. Dieser Baum- und Gehölzbestand ist erstens für die Brutvögel von Bedeutung (die vom Bericht aber nicht genauer untersucht wurden; oben Rz. 33, viertes Lemma). Von Bedeutung ist der Baum- und Gehölzbestand zweitens für die hochgradig gefährdeten Fledermausarten, welche vom Bericht Naturschutz nachgewiesen wurden (oben Rz. 26 und 32). Allenfalls gäbe es noch weitere Arten, die auf den Vernetzungskorridor angewiesen wären – was der Bericht Naturschutz aber nicht weiter abgeklärt hat. Ebenfalls nicht weiter



thematisiert hat der Bericht, was der Verlust des Vernetzungskorridors für diese Arten bedeuten würde.

42 Fazit: Bezüglich Hecken und Gehölze sowie bezüglich Vernetzungskorridor wurde der Sachverhalt unzureichend abgeklärt. Auch aus diesem Grund rechtfertigt es sich, den Beschluss aufzuheben und zur weiteren Abklärung zurückzuweisen.

### 3. **Fehlende Abklärung einer teilweisen Unterschutzstellung**

43 Der Bericht Naturschutz will keine teilweise Unterschutzstellung empfehlen: Der Biotopkomplex funktioniere «nur als Ganzes, auch auf den weniger wertvollen Teilen stehen Bäume, Kleinstrukturen und Kleinbauten die für die bemerkenswerter Tierarten bedeutend sind». Zudem würde eine allfällige Teilüberbauung Störungen auf die Parzelle bringen (Bericht Naturschutz, S. 26).

44 Wenn andernorts dann aber der gleiche Bericht auf einen Schutz verzichten will und Ersatzmassnahmen propagiert, weil die gefundenen Arten «mobil» seien (Bericht Naturschutz, S. 24), dann ergibt sich ein offensichtlicher Widerspruch: Wenn die betroffenen Arten nach Ansicht der Berichterstatter an andere Orte «wandern» können, dann würden sie – mit einer angemessenen Übergangszeit – auch von betroffenen Teilflächen in die unberührt bleibende Fläche übersiedeln. Dabei wäre ein entscheidender Vorteil, dass ein geschützter Teilbereich des Grundstücks ein schon bestehendes Biotop samt Gehölzen für die vertriebenen Arten böte. Zudem wäre auch zu prüfen, wie der oben (in Rz. 14 ff.) beschriebene Vernetzungskorridor im Rahmen einer teilweisen Unterschutzstellung beibehalten werden könnte. Diesem Vernetzungskorridor kommt eine wichtige Funktion zu, und die Hecken und Gehölze, die dieser Funktion dienen, sind nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG ausdrücklich zu bewahren.

45 Bei den vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen fehlen diese Aspekte: Ein Ersatz für den zerschnittenen Vernetzungskorridor fehlt, und die Ersatzflächen würden erst über lange Zeit entstehen, womit die vom Grundstück vertriebenen Arten keinen vorübergehenden Unterhalt fänden und wohl überwiegend verenden würden (dazu auch unten, Rz. 47 ff.). Richtigerweise müsste eine Planungszone

nach PBG erlassen werden, um die nötigen Veränderungen für die ganze Umgebung integral zu planen – für Siedlung, Siedlungsrand, Vernetzungskorridor, Freihalteflächen, Wald.

- 46 Somit hat der Bericht Naturschutz den entscheiderelevanten Sachverhalt unzureichend abgeklärt. Der Beschluss ist auch aus diesem Grund aufzuheben und zur ergänzenden Untersuchung zurückzuweisen.

**C. Die geplanten Ersatzmassnahmen sind ungenügend**

**1. Bericht Naturschutz und Beschluss erkennen das Schutzobjekt als nicht unersetzlich und verordnen Ersatzmassnahmen**

- 47 Nach dem Bericht Naturschutz (S. 24) ist die Parzelle LE 1374 schutzwürdig (i. S. v. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG und Art. 14 Abs. 3 NHV), und zwar insbesondere aufgrund der Vorkommen bzw. der Bedeutung der Parzelle als (Teil-)Lebensraum oder Jagdgebiet für diverse bemerkenswerte Tierarten.

- 48 Wo man annehmen würde, dass die Arbeit der Berichterstatter gerade beendet sei, fügen sie hinzu, dass das Grundstück nicht unersetzlich sei:

«Werden neue Lebensraumstrukturen der unmittelbaren Nähe angeboten, können diese von den entsprechenden mobilen Arten besiedelt werden. [...] Bei sachgerechter Anlage lassen sich die genannten Lebensräume an geeigneter Stelle (bspw. unmittelbar angrenzend an das bestehende Schutzgebiet Ankenweid) innerhalb von 10 - 25 Jahren in gleicher oder gar besserer Qualität wiederherstellen.» (Bericht Naturschutz, S. 24)

- 49 Dieser Argumentation folgt der Beschluss des Rekursgegners im Rahmen der Interessenabwägung und verfügt Ersatzmassnahmen, welche den Eingriff «vollumfänglich» kompensieren sollen (Beschluss, S. 5 f.).

**2. Vorgaben des Gesetzgebers und der Rechtsprechung zu den Ersatzmassnahmen**

- 50 Nach Art. 18 Abs. 1 NHG ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch Erhaltung genügend grosser Lebensräume und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind gemäss Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG namentlich Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere

Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

51 Erst, wenn sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden lassen, kommen Ersatzmassnahmen ins Spiel (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG).

52 Mit Ersatzmassnahmen hat der Verursacher für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG). Der Ersatz für einen beeinträchtigten Lebensraum muss möglichst gleichwertig sein und in derselben Gegend stattfinden. Das Ersatzobjekt muss ähnliche ökologische Funktionen übernehmen können wie das zerstörte. Damit soll gewährleistet werden, dass der neu geschaffene Lebensraum von den Pflanzen- und Tierarten, die durch das Projekt in ihrem Lebensraum beeinträchtigt werden, überhaupt besiedelt wird und der Landschaftshaushalt des betroffenen Raums im Gleichgewicht bleibt (BGer 1C\_401/2020, E. 7.1 und 7.3; 1C\_393/2014, E. 10.5, jeweils m. w. H.).

53 Zusammengefasst müssen somit Ersatzmassnahmen namentlich

- nachrangig zur Anwendung kommen, wenn sich die Beeinträchtigung nicht vermeiden lässt (nachfolgend III.C.3.a);
- insofern gleichwertig sein, als dass sie ähnliche ökologische Funktionen übernehmen wie der zerstörte Lebensraum (nachfolgend III.C.3.b);
- gewährleisten, dass der neu geschaffene Lebensraum von den betroffenen Pflanzen und Tierarten besiedelt werden kann (nachfolgend III.C.3.c).

### 3. Ungenügende Ersatzmassnahmen

#### a) *Nachrangigkeit wurde nicht ausreichend abgeklärt*

54 Wie bereits ausgeführt, hat der Bericht die wichtige Vernetzungsfunktion weitgehend ausser Acht gelassen. Dabei spielen Hecken und Gehölze auf dem Grundstück eine massgebliche Rolle, und diese Hecken und Gehölze sind nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG ausdrücklich zu bewahren. Indem der Bericht nicht abge-

klärt hat, ob und inwiefern die Parzelle zumindest teilweise die bisherige Vernetzungsfunktion weiterhin gewährleisten kann, wurde die gesetzliche Voraussetzung, ob sich der Eingriff bezüglich Vernetzungskorridor vermeiden lasse, nicht ausreichend abgeklärt (dazu oben Rz. 43 ff.).

b) *Fehlende Gleichwertigkeit*

55 Der Technische Bericht Ersatzmassnahmen vom 4. November 2022 (nachfolgend: «Technischer Bericht») stellt insofern zurecht fest, dass sich die Ersatzmassnahmen an den Arten ausrichten müssen, die von der Parzelle LE1374 vertrieben würden (Technischer Bericht, Ziff. 3.2). Es sind dies vor allem gefährdete Fledermäuse und Brutvögel, für welche der Baum- und Gehölzbestand besonders wichtig ist (oben Rz. 26 und 32). Die vorgefundene ökologisch wertvolle Artengemeinschaft auf der Parzelle LE1374 entspricht somit weitgehend nicht den typischen Arten der extensiven Landwirtschaft, sondern denjenigen, die auf von Gehölzen geprägte, halboffene Lebensräume im Wald- und Siedlungsraum angewiesen sind. Entsprechend kommen typische Arten der Fromentalwiesen auf der Parzelle LE1374 praktisch nicht vor.

56 Die Ersatzmassnahmen fokussieren allerdings auf Arten der Fromentalwiesen resp. Arten der extensiven Landwirtschaft. Das zeigt sich bereits in den Zielen nach Ziff. 3.1 und 3.2 des Technischen Berichts: Der Schwerpunkt der Ersatzmassnahmen liegt auf extensiv bewirtschafteten Wiesen und Obstgärten. Die Ersatzmassnahmen schaffen insofern Ersatz für die in den letzten Jahrzehnten am vorliegend fraglichen Ort verloren gegangenen Flächen, die ursprünglich mit Reben und Obstbaumkulturen bewirtschaftet wurden. Für die Parzelle LE1374 schaffen die Ersatzmassnahmen aber keinen ausreichenden Ersatz, weil den besonders bedeutenden Hecken und Gehölzen kaum Beachtung geschenkt und deren Vernetzungsfunktion gar nicht berücksichtigt wird. Die vorgesehenen Ersatzmassnahmen sehen insbesondere keine vom Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen ausgenommenen Flächen vor. Als Ersatzmassnahme für den Verlust kleinräumigen des Lebensraummosaiks auf der Parzelle LE1374, welches

charakteristisch ist für Lebensräume im oder am Siedlungsraum, und der vorhandenen unbefahrenen und unverdichteten Böden sind sie daher gänzlich ungeeignet.

57 Selbst für die Arten einer extensiven Landwirtschaft sind die Ersatzmassnahmen mangelhaft:

- Im Gebiet der Ersatzmassnahmen ist mit einem atmosphärischen Stickstoff-Eintrag von 15-30 kg/ha/a zu rechnen (Abbildung 7). Dies bedeutet, dass eine hohe Artenvielfalt in den Blumenwiesen kaum zu erreichen ist, da die lichtbedürftigen, ökologisch wertvollen Pflanzen von wenigen hochwüchsigen und schattentoleranten Pflanzenarten im Laufe der Jahre verdrängt werden (vgl. S. 25 des TWW-Code Nr. 12, Trockene artenreiche Fromentalwiese, oder Nr. 17, Nährstoffreicher Halbtrockenrasen: Der Critical Load liegt bei max. 12-15 kg/N/ha/a). Die Wiesen werden monoton mit wenigen Arten ausfallen und «vergrasen». Dass die vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen mit der Ansaat von vielfältigen Blumenwiesen an diesem Standort langfristig zum gewünschten Resultat einer ökologischen Aufwertung führt, ist daher unwahrscheinlich. Dazu müsste eine tiefere Stickstoffdeposition vorliegen.

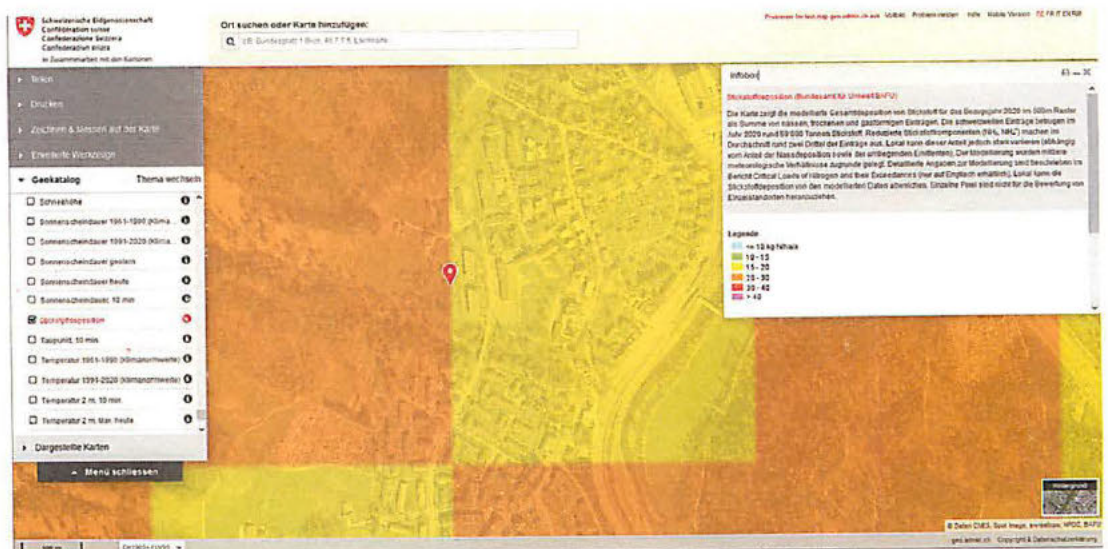


Abbildung 7: Stickstoffdeposition, abrufbar unter: [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch) (→ Geokatalog/Atmosphäre)

- Der Boden im vorgesehenen Gebiet ist produktiv, eher lehmig und tonig und daher schwer zu bearbeiten (vgl. Abbildung 8). Er ist auf Grund des geringen Skelettgehalts anfällig auf Bodenverdichtung. Das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen, insbesondere bei hoher Bodenfeuchtigkeit, ist deshalb problematisch. Die Umwandlung der bisher teilweise beweideten Wiesenflächen in extensive, aber mechanisch bearbeitete Mähwiesen ist daher problematisch.

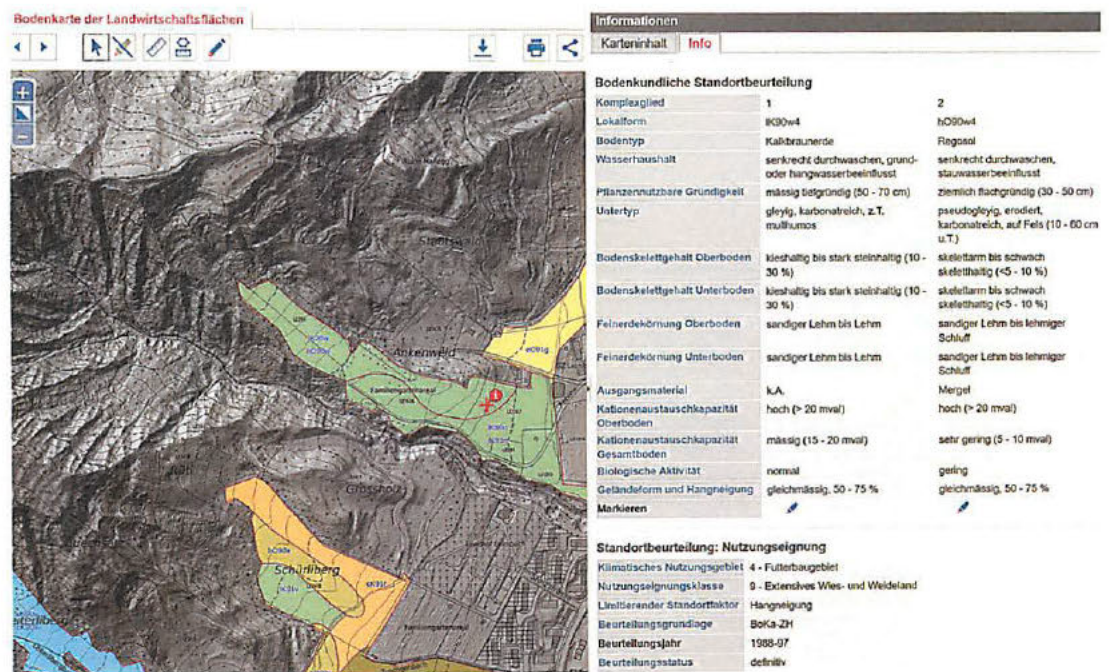


Abbildung 8: Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen, abrufbar unter: <https://maps.zh.ch>

- Grössere Flächen im Bereich des Obstgartens sollen nicht extensiv bewirtschaftet werden, sondern als häufig geschnittene und gedüngte normale Dauerwiesen bewirtschaftet werden (Technischer Bericht, Ziff. 5.3.1), mit geringem ökologischem Wert. Dies steht im Widerspruch zur Förderung der gewählten Zielarten der extensiven Landwirtschaft. Überdies werden diese Flächen trotzdem als artenreiche Fromentalwiesen in der Berechnung der Ersatzmassnahmen ausgewiesen.

c) *Kein genügender Ersatz für die betroffenen Pflanzen und Tierarten*

58 Richtig und entscheidend ist die folgende Aussage des Berichts Naturschutz (auf S. 6): «Aus ökologischer Sicht liegt die Qualität der Fläche in ihrer Strukturvielfalt und kleinräumigen Verzahnung unterschiedlicher Lebensraumtypen, die sich in den letzten 40 Jahren unter geringem Nutzungseinfluss entwickeln konnten.» Daraus folgt richtig besehen zweierlei:

- Der Bericht Naturschutz lässt ausser Acht, dass die Grundlage der vorliegenden Strukturvielfalt auf einem seit Jahrzehnten nicht mechanisch bewirtschafteten, unbefahrenen und daher grösstenteils unverdichteten, humosen Boden besteht. Dieser vitale Boden ermöglicht wegen seiner Nährstoff- und Wasserspeicherfähigkeit eine üppige Vegetationsdecke. Dies begünstigt die Entwicklung einer beträchtlichen tierischen Biomasse, vor allem bezüglich Insekten, Spinnen, Würmer, Mollusken und zahllosen weiteren im Boden lebenden Artengruppen. Es sind gerade diese, in grossen Mengen vorkommenden Tierarten, die als Nahrungsgrundlage von anspruchsvollen und gefährdeten Arten der Roten Liste (wie den vorliegend vorkommenden Fledermäusen) eine entscheidende Rolle spielen. Die vorgesehenen Ersatzmassnahmen sehen aber keine vom Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen ausgenommenen Flächen vor. Als Ersatzmassnahmen sind sie daher ungeeignet.
- Die zweite Folge der obigen Feststellung ist, dass Ersatzmassnahmen genau dies in qualitativer Hinsicht wieder erreichen müssten, was innerhalb der letzten 40 Jahre entstanden ist – was aber aufgrund der langen Entwicklungszeit der vorgefundenen Lebensräume offensichtlich nicht in der Art möglich ist, dass die vorgefundenen Arten inzwischen vor Ort erhalten bleiben. Mindestens aber hätte ein Baumatorium für mind. 20 Jahre erlassen werden müssen, damit neue Lebensräume entstehen und zumindest ein Teil der betroffenen Tiere übersiedeln kann.
- Die 12'130 m<sup>2</sup> grosse städtische Parzelle Kat. Nr. 1783 beherbergt die geplanten Ersatzmassnahmen. Sie liegt aber ausserhalb des Vernetzungskorridors.

59 Diese Mängel – nicht adäquater Ersatz in qualitativer und in zeitlicher Hinsicht  
– werden sich bei den verschiedenen Arten ungünstig manifestieren. Für diese  
Arten müssten aber eigentlich die Ersatzmassnahmen ein geeignetes alternatives  
Habitat bieten:

60 Amphibien, insb. Feuersalamander (VU)<sup>1</sup>: Es besteht auf der Parzelle LE1374 ein  
reichstrukturierter Landlebensraum für Feuersalamander, der gut vernetzt mit  
dem Fortpflanzungsgewässer Rütschlibach ist. Da sich diese Art nur im geringen  
Mass reproduziert, dafür aber relativ alt wird, sind Verluste durch überfahrene  
Tiere auf den Strassen ein erhebliches Risiko. Der Landlebensraum auf der Par-  
zelle LE1374 ist vom Rütschlibach her erreichbar, ohne dass eine Strasse über-  
quert werden müsste. Dies ist bei den vorgeschlagenen Ersatzflächen nicht mehr  
der Fall: Der im Bericht Landschaftsschutz vorgeschlagene neue Weg über die  
Parzelle LE1373 oder LE1374 würde daher diese gefährdete Art erheblich beein-  
trächtigen. Zudem stellen die vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen (extensive  
Wiese und Totholzhaufen) auf Grund der Befahrung mit schweren Maschinen  
und den rotierenden Mähwerken eine starke Bedrohung dar. Dies gilt für Feuer-  
salamander und andere Amphibienarten wie etwa Erdkröte, Gelbbauchunke  
und Grasfrosch. Die vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen könnten für die Am-  
phibien eine Falle darstellen und sind kein Ersatz für die bestehenden, extensiv  
genutzten und mechanisch nicht bearbeiteten Landlebensräume auf der Parzelle  
LE1374.

61 Fledermäuse: Trotz des eingeschränkten zeitlichen Aufnahmezeitfenster im April  
2022 wurde eine erstaunliche Artenvielfalt von 6-9 Fledermausarten entdeckt,  
davon mindestens 5 Arten, welche auf der Roten Liste aufgeführt sind:

— Die Mopsfledermaus (EN) ist eine stark gefährdete Art und wurde im  
Rahmen der Schutzabklärungen der Parzelle LE1374 erstmals (!) in der

---

<sup>1</sup> Gefährdungskategorien gemäss der Weltnaturorganisation IUCN sind die Folgenden: RE = In  
der Schweiz ausgestorben, CR = Vom Aussterben bedroht, EN = Stark gefährdet, VU = Verletz-  
lich, NT = Potenziell gefährdet, LC = Nicht gefährdet, DD = Ungenügende Datengrundlage



Stadt Zürich nachgewiesen. Die Art jagt entlang von linearen Gehölzstrukturen im Bereich unter und über den Baumkronen. Sie jagt vor allem Nachtfalter, Mücken und andere nachtaktive, weiche Fluginsekten. Da das Grundstück LE1374 durch den diversen Gehölzbestand und den unverdichteten vitalen Boden eine grosse Menge an Insekten hervorbringt, ist das Grundstück für diese Art sehr attraktiv, was die hohe Aktivitätsrate belegt. Entscheidend ist dabei, dass der hervorragende Jagdlebensraum auf dem Grundstück LE1374 nur auf Grund der Gehölzkulisse, welche die Parzelle vor Lichtemissionen aus dem Siedlungsraum schützt (siehe auch unten zu den Glühwürmchen), und der guten Vernetzung entlang der linearen Gehölzkorridore (zwischen Maneggwald und Rüttschlibach einerseits und entlang des Rüttschlibachs andererseits) für die Art nutzbar macht. Das Grundstück LE1374 liegt dabei genau im Kreuzungspunkt resp. an der Schlüsselstelle von diesen Korridoren. Mit der Überbauung der Parzelle LE1374 wird der Vernetzungskorridor zwischen Maneggwald und Rüttschlibach unterbrochen und der attraktive Jagdlebensraum vollständig zerstört. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Population führen. Es ist bestenfalls (spekulativ) anzunehmen, dass mit Ersatzmassnahmen der Bestand nach Jahrzehnten wieder ausgeglichen werden könnte. Die Ersatzmassnahmen sind diesbezüglich offensichtlich ungenügend. Allein die hohe Schutzwürdigkeit der Mopsfledermaus und der Umstand, dass Ersatzmassnahmen ihren Bestand offenkundig nicht sichern können, müsste zu einem vollständigen Schutz der Parzelle aus Sicht von Natur- und Artenschutz führen.



Abbildung 9: Mopsfledermaus hinter abgestorbener Baumrinde, abrufbar unter: <https://fledermaus-schutz.ch/mopsfledermaus>

- Die weiteren gefährdeten Fledermäuse aus der Gruppe der Langohr-Fledermäuse (VU bis CR) profitieren gleichermassen wie die Mopsfledermaus von der Vernetzungsfunktion, der Nahrungsgrundlage, dem Struktureichtum und dem Gehölzbestand der Parzelle. Diese Arten sind lichtsensibel und jagen meist nur in nachtdunklen Gebieten, weshalb sie auf den Gehölzgürtel als Trennung vom Siedlungsgebiet angewiesen sind. Sie nutzen dabei meist ein breiteres Nahrungsangebot als die Mopsfledermaus, namentlich Laufkäfer, Spinnen, Hundertfüssler etc., welche sich nicht in der Luft, sondern am Boden oder auf der Vegetation aufhalten. Diese Organismen sind auf der Parzelle LE1374 reichlich vorhanden, was die hohe Aktivität an Fledermäusen miterklären kann. Im Bericht Naturschutz mag die Bedeutung des Grundstücks als Schlafquartier relativiert werden. Allerdings wurde die Bedeutung der vorhandenen Schuppen und Ställe nicht erwähnt und bewertet. Solche einfachen Gebäude sind oft wichtige Fledermausquartiere. Auch diese würden bei einer Überbauung zusammen mit den wenigen vorhandenen Quartieren

und den Gehölzen vollständig verloren gehen. Alternativen hierzu sind in den Ersatzmassnahmen nicht vorgesehen.

- 62 Heuschrecken: Bei den Heuschrecken wurden nur wenige (5), häufige und anspruchslose Arten gefunden, welche sich auch mit den vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen und in der unmittelbaren Umgebung erhalten und fördern lassen. Übersehen wurde allerdings Folgendes:
- Ob die Ersatzmassnahmen für die etwas anspruchsvollere Lauschschrecke (LC) genügen, ist unklar. Die Lauschschrecke hält sich an mikroklimatisch feuchtere Bereiche mit dichter Vegetation, welche auf der Parzelle LE1374 ausgeprägt vorkommen. Solche sind mit den Ersatzmassnahmen nicht vorgesehen resp. wären vor allem im Bereich des geplanten Obstgartens möglich. Gerade dort ist aber eine intensive Dauerwiesenbewirtschaftung vorgesehen.
  - Der Bericht Naturschutz (S. 11) kommt zum korrekten Schluss, dass bei entsprechender Pflege zusätzliche Arten, inkl. Arten der Roten Liste, wie die in der Umgebung vorkommende Gemeine Sichelschrecke (VU), realistische Chancen hätten sich an diesem Standort zu etablieren.
  - Bei dieser Gruppe ist besonders relevant, dass sie eine bedeutende Nahrungsgrundlage für Vögel und Reptilien ist. Die Dichte der Heuschrecken dürfte auf Grund der bisher fehlenden mechanischen Bearbeitung der Fläche hoch sein und wurde bei der Abklärung ebenfalls nicht berücksichtigt. Diese Dichte und die Artenzusammensetzung könnten mit den gewählten Ersatzmassnahmen kaum wieder erreicht werden – zumindest nicht in nützlicher Frist.
- 63 Mollusken: Die vorgefundene, diverse Artengemeinschaft unterstreicht vor allem die vielfältigen und kleinräumig verzahnten Lebensräume auf der Parzelle LE1374 und den Bezug zu den gemäss NHG schützenswerten Gehölzen und deren Totholz. Diese Lebensraumstruktur ohne mechanische Bodenbearbeitung lässt sich im Rahmen der Ersatzmassnahmen in der Landwirtschaftszone sicher nicht ersetzen.

- 64 Nachtfalter: Zwar wurde nur eine gefährdete Art gefunden, aber die hohe Artenvielfalt zeigt auch hier, dass auf dem Grundstück vor allem eine grosse Vielfalt an Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, von welcher sich die Raupen der Nachtfalter ernähren. Diese Vielfalt dient 23 Arten (72 %) als Nahrungsgrundlage. Bei drei Arten (*Polyplora ridens*, *Conistra rubiginea* und *Aprostola triplasia*) liegt der letzte Nachweis in der Stadt Zürich mehr als 50 Jahre zurück(!), was die ökologische Bedeutung des Grundstücks LE1374 einmal mehr verdeutlicht (Bericht Naturschutz, S. 12). Diese Vielfalt an Lebensräumen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wird mit den vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen nicht ersetzt. Die Nachtfalter sind ausserdem eine wichtige Nahrungsgrundlage für die erwähnten aussergewöhnlichen Fledermausvorkommen auf der Parzelle.
- 65 Reptilien: Wichtig sind zwei Hinweise im Bericht Naturschutz (auf S. 12) zu den Reptilien: Erstens sei die Parzelle LE1374 für Reptilien, insbesondere für die geschützte Blindschleiche, ein geeigneter Lebensraum, und es bestehe ein unausgeschöpftes Potential zur Förderung weiterer Arten wie der Zauneidechse oder der Ringelnatter. Zweitens wird (ebenfalls auf S. 12) erwähnt, dass die gärtnerischen Aktivitäten (wie Komposthaufen, Bretter am Boden) wichtige Teillebensräume ermöglichen. Solche Aktivitäten finden somit zu Unrecht keinen Platz in den Ersatzmassnahmen.
- 66 Tagfalter: Bei den Tagfaltern kommen viele Arten vor, die eng an Gehölze und halbschattige Lebensräume gebunden sind und am Siedlungsrand einen Lebensraum finden (alle LC). Ebenfalls sind die mesophilen Arten, insbesondere Brennesselfresser, gut vertreten. Diese Artengemeinschaften verdeutlichen die Qualität der vorhandenen Habitate auf der Parzelle LE1374. Bei den Ersatzmassnahmen fehlt es an einer genügenden Artenvielfalt an Bäumen und Sträuchern, von Heckenstrukturen und Krautsäumen, weshalb die vorgefundenen Tagfalter keinen adäquaten Lebensraumersatz finden werden. Die Ersatzmassnahmen sind auch in dieser Hinsicht ungeeignet.
- 67 Vögel: Im Allgemeinen sind viele Vogelarten anwesend, die auf einen hohen Anteil an Bäumen, (stehendem) Totholz und Hecken angewiesen sind (Zaunkönig, Rotkehlchen, Meisen, Finken, Spechte, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Garten-

und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp etc.; vgl. Bericht Naturschutz, S. 14). Genau diese ökologischen Grünraumelemente verschwinden infolge der verdichteten Bauweise im Siedlungsraum am häufigsten und sind auf Grund deren grossen Flächenanspruchs am schwersten zu ersetzen. Gehölze und Hecken sind daher im NHG zur Recht als besonders schützenswert bezeichnet. Diese Gehölze und Hecken werden, wie mehrfach erwähnt, nicht ausreichend ersetzt. Dies ist für folgende Arten besonders gravierend:

- Der nachgewiesene Grünfink (NT) wurde erst kürzlich auf die Rote Liste gesetzt. Lebensräume für den Grünfink, wie sie auf der Parzelle LE1374 vorhanden sind, sind in der Schweiz rar geworden.
- Ebenfalls seit kurzem auf der Roten Liste befindet sich der Grauschnäpper (NT): Diese Art stellt ein exemplarisches Beispiel für diverse andere Kulturfolger im Siedlungsraum dar. Als Neststandorte sind Altbauten, Scheunen, Schuppen etc. wichtig. Als Ergänzung zu der hauptsächlich insektenbasierten Nahrung isst er auch Früchte und Beeren im Herbst sowie Schnecken, um den Kalkbedarf zu decken. Lebensraummosaik wie jenes auf dem Grundstück LE1374 mit alten Schuppen (Nistort), Hecken mit Beeren und Totholz, Krautsäume als wichtige Schneckenhabitate und reichem Insektenangebot – auf Grund der geringen Bodenverdichtung (keine schweren Maschinen präsent) – sind zentral, um all diese Ansprüche dieser Art innerhalb deren kleinen Reviers abzudecken. Diese Ansprüche vermögen die Ersatzmassnahmen nicht abzudecken.

*d) Keine ökologischen Auflagen für das Bauprojekt*

- 68 Der Rekursgegner hätte im Rahmen der Ersatzmassnahmen Auflagen zum geplanten Bauprojekt definieren müssen. Solche wären an diesem sensiblen und ökologisch wertvollen Standort nötig und nach Art. 14 Abs. 7 NHV geboten gewesen: Wer in ein schützenswertes Objekt eingreift, ist zu dessen bestmöglichen Schutz verpflichtet.

e) *Fazit: Kein genügender Ersatz in zeitlicher, artenspezifischer und landschaftlicher Hinsicht*

69 Wie oben erläutert, müssen die Ersatzmassnahmen gewährleisten, dass der neu geschaffene Lebensraum von den betroffenen Pflanzen und Tierarten besiedelt werden kann (oben Rz. 50 ff.).

70 Diesem Erfordernis werden die Ersatzmassnahmen schon aus zeitlicher Sicht nicht gerecht: Die vorgefundenen und namentlich die gefährdeten Arten sind zu einem grossen Teil an Gehölze und Hecken gebunden (oben Rz. 58 ff.). Da diese Gehölze und Hecken aber langsam wachsen und erst mit 20-60 Jahren beginnen zu fruchten und Mikrohabitate wie Totholz oder Höhlen auszubilden, ist ein Ersatz dieser Habitate mit den Ersatzmassnahmen nicht herbeiführbar. Dies widerspiegelt sich auch in den vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen, die keinen adäquaten Ersatz für die Lebensräume der diversen oben erwähnten Arten darstellen (oben Rz. 58 ff.).

71 Zudem ist die Parzelle an diesem Standort als Teil des horizontalen Vernetzungskorridors entlang der Albiskette unersetzlich: Dieser Aspekt der Vernetzungsfunktion der Parzelle wurde unterschätzt, ist jedoch gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. e NHV zwingend zu beachten.

72 Überdies sind die vorhandenen Lebensräume und Artengemeinschaften im Naturschutzgebiet Ankenweid (Halbtrockenrasen und extensive Wiesen) deutlich verschieden zu den Lebensräumen und Artengemeinschaften auf der Parzelle LE1374 (Gehölze, Gebüsch, Krautsäume, Weiden etc.). Eine Vernetzung und Förderung von diesen Lebensräumen ist daher im Rahmen der Ersatzmassnahmen für die Parzelle LE1374 nicht adäquat.

73 Die vorliegenden Ersatzmassnahmen würden folglich zu gravierenden Verlusten bei den Nachtfaltern, Fledermäusen, Käfern, Vögeln, Wildbienen und Amphibien führen. Die Ersatzmassnahmen sind deshalb ungenügend, weshalb der Beschluss auch aus diesem Grund aufzuheben ist.

**D. *Interessenabwägung: Das Grundstück hätte als Schutzobjekt unter Schutz gestellt werden müssen***

**1. Mangelhaft erstellter Sachverhalt verhindert eine umfassende Interessenabwägung und führt zu falschen Schlüssen**

74 Die Interessenabwägung muss sich auf alle relevanten Aspekte stützen. Das ist bei einem Schutzobjekt wie dem vorliegenden, welches Tierarten der Roten Liste beherbergt, besonders bedeutend. Die bisherigen Ausführungen der Rekurrenten zeigen indes auf, dass die Schutzabklärungen zu schnell erfolgen mussten und vor allem deshalb der Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht mangelhaft erstellt wurde. Insbesondere wäre in der Interessenabwägung zu berücksichtigen gewesen, dass

- die Parzelle LE1374 eine wichtige Vernetzungsfunktion entlang der geschützten Albiskette einnimmt, die von den Berichten Landschaftsschutz und Naturschutz übersehen wurde (oben III.A);
- die Parzelle LE1374 mit grosser Wahrscheinlichkeit weitere, insbesondere geschützte Tierarten beherbergt, die vom Bericht Naturschutz im Frühjahr 2022 nicht gefunden wurden resp. nicht gefunden werden konnten (oben III.B);
- die vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen in diversen Aspekten ungenügend sind (oben III.C).

**2. Schutzinteressen sind höher zu gewichten**

75 Der Rekursgegner hat die öffentlichen Interessen am Erhalt des Grundstücks falsch gewichtet: Für die Interessenabwägung müsste ganz besonders ins Gewicht fallen, dass mehrere Tiere (Ziff. 2.2.3 und 3.3) gefunden wurden, die auf der Roten Liste der gefährdeten Arten sind, und dass bei umfassender Abklärung noch weitere Arten gefunden worden wären (dazu oben Rz. 32 ff.). Namentlich die Mopsfledermaus, eine stark gefährdete Art, die im Rahmen der Schutzabklärungen erstmals(!) in Zürich nachgewiesen wurde (vgl. oben Rz. 61). Der Rekursgegner hat dies zu Unrecht nicht berücksichtigt. Schon aus diesem Grund muss die Parzelle LE1374 unter Schutz gestellt werden.

### 3. **Überbewertete finanzielle Interessen**

76 Der Rekursgegner gewichtet die finanziellen Interessen zu stark. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts und der kantonalen Gerichte vermögen finanzielle Interessen für sich allein das öffentliche Interesse an Schutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (unter vielen: BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c; BRGE IV Nr. 0077/2016). Zwar können nach dieser Rechtsprechung sehr erhebliche finanzielle Interessen der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Schutzmassnahmen erlassen könnte. Im vorliegenden Fall hat sich über Jahrzehnte ein Lebensraum am Siedlungsrand entwickelt, der einerseits eine wichtige Vernetzungsfunktion für die Landschaft und für die Natur erfüllt und andererseits zahlreiche und vor allem auch stark gefährdete Tierarten beherbergt. Weil die Ersatzmassnahmen keinen adäquaten, gleichwertigen Ersatz bieten können, ist das öffentliche Interesse am Erhalt des vorliegenden Naturraums höher zu gewichten als finanzielle Interessen.

### 4. **Vorgaben des regionalen Richtplans wurden nicht beachtet**

77 Die Vorgaben des Richtplans sind behördenverbindlich und müssen auch im Rahmen von Unterschutzstellungen in die Interessenabwägung einfließen. Dies hat der Rekursgegner nicht gemacht. Richtigerweise ist zu berücksichtigen, dass der kantonale und regionale Richtplan einen horizontalen Vernetzungskorridor vorschreiben und die Parzelle LE1374 einen wichtigen Teil dieses Korridors darstellt (dazu oben Rz. 20 ff.). Die Parzelle LE1374 ist somit standortgebunden und daher nicht ersetzbar. Diesbezüglich hat der Bericht Naturschutz den Sachverhalt mangelhaft ermittelt und daraus die falschen Schlüsse gezogen. Diesen Fehler hat sodann der Rekursgegner bei der Anordnung der Ersatzmassnahmen übernommen.





5. Stadtklimatische Überlegungen wurden nicht berücksichtigt

78 Parzellen wie die LE1374 spielen eine entscheidende Rolle bei den aktuellen Anstrengungen gegen den Hitzestress infolge von Klimaerwärmung und Bodenversiegelung. Das öffentliche Interesse für ein angenehmes Stadtklima und den Erhalt von unversiegelten Flächen wurde in keiner Weise in die Abwägungen des Rekursgegners miteinbezogen (siehe Regionaler Richtplan der Stadt Zürich, S. 59, Ziff. 3.1.1 Ziele Gesamtstrategie Landschaft).

E. *Fazit*

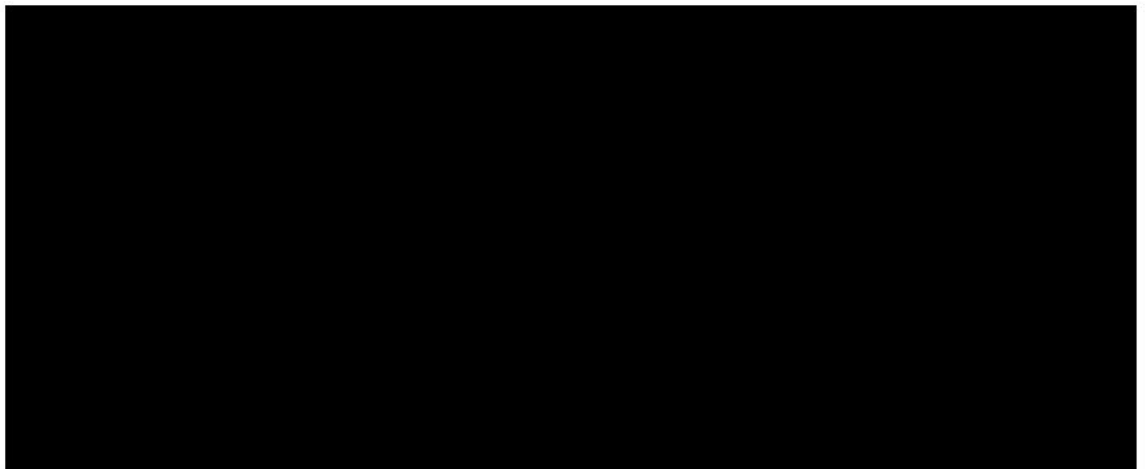
79 Der «Fallätschegarte» ist ebenso wie der vorliegende Fall wohl einzigartig: Auf der Parzelle LE1374 hat sich in den letzten ca. 40 Jahren eine aussergewöhnliche Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten etabliert. Der vom Rekursgegner eingeholte Bericht zum Naturschutz hat insbesondere hochgradig schutzwürdige Arten vorgefunden, z. B. die Mopsfledermaus mit hoher nationaler Priorität. Viele der vorgefundenen Arten sind an die unterschiedlichen kleinräumigen Lebensraumtypen gebunden, die sich vor Ort entwickelt haben. Eine zentrale Rolle spielen

dabei die Hecken und Gehölze, die sich über die letzten 40 Jahren unter geringem menschlichen Einfluss auf der Parzelle gebildet haben.

- 80 Die vom Rekursgegner eingeholten Berichte erkennen zwar wichtige Aspekte des Schutzobjekts. Die Berichte enthalten aber auch zahlreiche Unzulänglichkeiten: Für die naturschützerischen Abklärungen stand offenbar nur der Zeitraum im April 2022 zur Verfügung, weshalb zahlreiche Arten nicht erfasst werden konnten. Zudem fällt besonders ins Gewicht, dass die Berichte die Bedeutung des horizontalen Vernetzungskorridors zwischen Rütshlibach und nördlichem Maneggwald verkennen - mitsamt seinen Bäumen, Gehölzen und Hecken erfüllt er eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen Rütshlibach und Maneggwald sowie eine Abgrenzungsfunktion zwischen der Siedlung und der Schutzzone Albis. Die Parzelle LE1374 ist dabei ein zentrales Scharnierstück. Die Berichte und sodann der Rekursgegner wären zu anderen Schlüssen gekommen, wenn sie den Vernetzungskorridor mit seinen wesentlichen Eigenschaften - namentlich den vom Gesetzgeber explizit erwähnten Hecken und Gehölzen - ausreichend berücksichtigt hätten.
- 81 Die fehlende Berücksichtigung des Vernetzungskorridors samt seinen Hecken und Gehölzen führte sodann auch dazu, dass die Ersatzmassnahmen falsch ausgelegt werden: Die Ersatzmassnahmen mögen gut gemeint sein, sie vermögen aber viele Arten der Parzelle LE1374 nicht aufzunehmen, und sie genügen schon in zeitlicher Hinsicht nicht, wenn sich erst in 20 oder gar 40(!) Jahren neue Lebensräume bilden sollen.
- 82 Man kann bereits mit den vorliegenden Abklärungen zum Schluss kommen, dass die Parzelle LE1374 unter Schutz zu stellen ist. Es ist ein sehr hohes öffentliches Interesse, die vorgefundene Artenvielfalt mitsamt zahlreichen gefährdeten Arten - zum Teil mit nationaler Priorität - zu bewahren. Das dagegen angeführte Interesse an baulicher Verdichtung hat andernorts mehr Berechtigung als an einem für Landschaft und Natur sehr sensiblen Ort. Angesichts der zahlreichen Lücken im relevanten Sachverhalt sollte der angefochtene Beschluss aber mindestens zur weiteren Abklärung zurückgewiesen werden. Dass sich die zuständigen Bearbeiter die dafür erforderliche Zeit nehmen können, ist vom Gesetzgeber vorgesehen

und im vorliegenden Fall berechtigt, nachdem die Eigentümerschaft die Parzelle über Jahrzehnte sich selbst überlassen hat und sich darauf gefährdete Arten etabliert haben.

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren Baurekursrichter, sehr geehrte Damen und Herren, um antragsgemässe Entscheidung.



## **Beilagenverzeichnis**

Beschluss des Stadtrats Zürich

vom 7. Dezember 2022 (Nr. 1536/2022)

Beilage A

Vollmachten der Vorstandsmitglieder und weiterer Vereinsmitglieder der

IG Stopp Zerstörung Naturlandschaft in Zürich-Leimbach

Beilage 1

Vereinsstatuten der IG Stopp Zerstörung Naturlandschaft

in Zürich-Leimbach

Beilage 2

Kopien der Mietverträge der rekursberechtigten Vereinsmitglieder

Beilage 3

Städtische Amtsblattpublikation vom 21. Dezember 2022

Beilage 4